**BÉRLETI SZERZÓDÉS**

amely létrejött egyrészt a **Budapesti Operettszínház** (1065 Budapest, Nagymező u. 17., adószám:15490744-2-42, bankszámlaszám: MÁK 10032000-00334253-00000000; képviseli: Kiss-B. Atilla főigazgató; a továbbiakban: Színház vagy Bérbeadó),

másrészt a **………………………..** (székhely:………….. cégjegyzékszám:……………….; adószám………………….; pénzforgalmi jelzőszám: …………………..; képviseli:……………………………..), mint Bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között az alábbi feltételekkel.

**I. Előzmények:**

1. Színház „a Budapesti Operettszínház (i) előadóművészeti tevékenységéhez kapcsolódó rendezvényeihez általános catering-, valamint az előadások páholyszerviz-szolgáltatásának biztosítása, továbbá (ii) a művészbüféjének és közönségbüféinek bérbeadása" tárgyában eredményes beszerzési eljárást folytatott le. Jelen szerződés alkalmazásában az eljárás tárgya
2. (i) fordulatában említettek a továbbiakban együtt: Szervizszolgáltatás, míg a
3. (ii) fordulatában említettek a továbbiakban együtt: Bérlet.
4. Vállalkozó az eljárás során az értékelési szempontok alapján számított legjobb érvényes ajánlatot tette, és ezáltal elnyerte a Szervízszolgáltatás és a Bérlet jogát.
5. Jelen okirattal a Felek a Bérletre vonatkozó feltételeket foglalják írásba azzal, hogy
6. a Bérleti és a Szervízszolgáltatás szerződések egységes feltételrendszert képeznek,
7. a Szervízszolgáltatást és Bérletet a Felek a teljes jogviszony szempontjából – nyertes ajánlattevői oldalon – oszthatatlannak tekintik, ugyanakkor Színháznak lehetősége van arra, hogy a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel, az abban szabályozott jogviszonyrészt egyoldalúan külön is megszüntethesse, amely esetben a nyertes ajánlattevőnek a megszüntetéssel nem érintett okirat szerinti jogviszonyrész körében meghatározott jogai és kötelezettségei fennmaradnak.
8. Az ajánlatkérés kapcsán Felek között keletkezett valamennyi dokumentum (a jelen szerződés megkötéséig keletkezett teljes dokumentáció; a továbbiakban: Dokumentáció) – azok külön nevesítése nélkül is – a szerződés szerves, annak elválaszthatatlan részét képezi. A Dokumentáció és a jelen okiratban foglaltak esetleges eltérése esetén a jelen okirat tartalma irányadó.

**II. A szerződés tárgyai**

1. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat szerint érintett ingatlanrészek (a szerződés tárgyai) Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában állnak, azokat a Színház – a 1816/2013. Korm. hat-ban és a 2013. évi CCIII. tv. 37. §-ban foglaltakra figyelemmel a – Budapest Főváros Önkormányzatával létrejött bérleti szerződés szerint bérli, aminek megfelelően a Bérlet jelen okirat szerinti jogviszonyára a Ptk. 6:118. § irányadó. A szerződés tárgyai a Budapest, VI. ker. Mozsár u. 3. (Nagymező u. 17.) szám (29065 hrsz.) alatti ingatlanban találhatók, amelyben a Színház színházi tevékenységet, valamint a nézők, látogatók fogadásához szükséges vendéglátó- és kereskedelmi szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos kiegészítő tevékenységet folytathat.
2. **Művészbüfé:** A fentiekben meghatározott jogosultságánál fogva Színház a magas szintű szolgáltatás biztosítása érdekében bérbe adja Bérlő részére a nagyszínpad közelében, a félemeleten, az épületen belüli helyiségjelölése szerinti F.01 helyiségben kialakított házi „művész” büféjét (a továbbiakban: Művészbüfé), konkrétan annak az alábbiakban meghatározott részét:
3. eladótér pulttal (9,6 m2),
4. eladótér mögötti és fogyasztótér melletti raktár (23 m2),
5. büfé öltöző (2,1 m2),

összesen 34,7m2.

1. **Közönségbüfék:** A fentiekben meghatározott jogosultságánál fogva Színház a magas szintű szolgáltatás biztosítása érdekében bérbe adja Bérlő részére a földszinti és emeleti közönségforgalmi területein kialakított szolgáltatási pontokat (a továbbiakban: Közönségbüfék; a Művészbüfé és a Közönségbüfék a továbbiakban együtt: Bérlemény), konkrétan az alábbiakban meghatározott területeket:
2. a főbejárati folyosón (földszint) kialakított szolgáltatási pont: eladótér 2 pulttal (12 m2),
3. emeleti közönségforgalmi területen kialakított szolgáltatási pont:
4. 1.18 sz. helyiség - raktár (2,2 m2),
5. 1.19 sz. helyiség - öltöző (12 m2),
6. 1.20 sz. helyiség - átjáró (0 m2),
7. 1.1.04 – eladótér (25 m2),
8. 1.2.35 – mosogató (3,58 m2),
9. 1.2.36 - raktár előkészítő (12,31 m2),
10. a raktárszínházi folyosón (földszint – „esti kijáró”) kialakított szolgáltatási pont: eladótér és pult (6 m2),
11. a Kálmán Imre Teátrum (KIT) Bisztróban (földszint) kialakított szolgáltatási pont: pult és pultháttér (28,37 m2),

összesen 101,46 m2.

1. **Jelen szerződéssel Színház a 6. és 7. pontban megjelölt ingatlanrészeket – mindösszesen 136,16 m2 területnagyságban – (a továbbiakban: Bérlemény) bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi.** A szerződés tárgyát képezik továbbá mindazon további beépített alkatrészek, tartozékok és egyéb ingóságok (a továbbiakban együtt: ingóságok), amelyeket a Színház Bérlő rendelkezésére bocsát. A felek ezek listáját, a 6. és 7. pont szerinti bontásban, a birtokbaadáskor átadás-átvételi – fotódokumentációt is tartalmazó – jegyzőkönyvben rögzítik, amely jegyzőkönyvet jelen szerződés elválaszthatatlan részeként (mellékleteként) kezelik.
2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően a Bérlő előzetesen megtekintette és megismerte a Bérleményt. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra, valamint a jelen szerződésben rögzített tevékenység folytatására alkalmas állapotban van. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérlő kötelezettsége biztosítani, hogy a Bérlemény és az ingóságok a szerződés teljes időtartama alatt jelen szerződésben foglalt feladatok ellátására alkalmas, kifogástalan állapotban legyenek. Ugyancsak Bérlő feladata és felelőssége mindazon hatósági engedélyek megszerzése és a jogviszony teljes fennállása alatti fenntartása, amelyek a Bérlemény üzemeltetéséhez szükségesek.
3. Bérlőt a Bérlemények üzemeltetési kötelezettsége terheli. Szünetel az üzemeltetési kötelezettség
4. a Művészbüfé esetében minden június vagy július hó utolsó pórbája vagy előadása (a későbbinek az időpontja irányadó) és augusztus hó első próbája között, míg
5. a Közönségbüfék esetében minden színházi évad utolsó és a következő évad első előadása között.
6. Bérlő üzemeltetési kötelezettségét mindenkor a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, hatósági előírások, valamint a Színház munkarendje és vonatkozó belső szabályai (különösen vagyon-, munka- és tűzvédelmi) maradéktalan megtartásával köteles végezni. E körben különösen is rögzítik a Felek, hogy Bérlő ittas személyt, illetőleg 18 éven aluli személyt szeszesitallal nem szolgálhat ki. Ezen rendelkezések megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó vonatkozó szabályzatait megismerte és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el, azt az üzemeltetésben résztvevő vagy egyébként az érdekkörében eljáró minden személlyel betartja, akik magatartásáért sajátjaként felel.
7. A közönségbüfék üzemeltetési kötelezettsége a színházi előadásokhoz és más - közönség részvételével szervezett - nyilvános eseményekhez (a továbbiakban együtt: előadás) kapcsolódik akként, hogy az üzemeltetendő szolgáltatási pontok
8. kizárólag raktárszínházi előadás esetén a 7.*c)* pontban meghatározott,
9. kizárólag KIT-előadás esetén a 7.*d)* pontban meghatározott azzal, hogy ha a gyakorlati tapasztalatok – különösen a nézői visszajelzések – alapján indokolt, a Színház fenntartja a 7.*a)* pontban meghatározott pont üzemeltetendőségének lehetőségét is,
10. kizárólag nagyszínpadi előadás esetén a 7.*a)-c)* pontban meghatározottak azzal, hogy ha a gyakorlati tapasztalatok – különösen a nézői visszajelzések – alapján indokolt, a Színház fenntartja a 7.*d)* pontban meghatározott pont üzemeltetendőségének lehetőségét is,
11. raktárszínházi és KIT-előadás esetén a 7.*c)-d)* pontban meghatározott pontok azzal, hogy ha a gyakorlati tapasztalatok – különösen a nézői visszajelzések – alapján indokolt, a Színház fenntartja a 7.*a)* pontban meghatározott pont üzemeltetendőségének lehetőségét is,
12. nagyszínpadi és a fenti valamely vagy mindkét más játszóhelyi előadás esetén a 7. pontban meghatározott pontok mindegyike.
13. A Bérlő feladata az ételek, italok forgalmazásán túl a fogyasztáshoz szükséges evőeszközök, tálak, tálcák, higiéniai eszközök (szalvéta, terítő, asztalkendő és egyéb az ételek, italok fogyasztásához kapcsolódó kiegészítők) biztosítása is. A kiszolgálás a helyhez és alkalomhoz illő, hibátlan eszközök (üvegpoharak, kerámia tányérok, fém evőeszközök, az ételek stílusához illő szervírozási forma stb.) felhasználásával kell teljesíteni. A poharak jelöletlenek (emblémától mentesek), víztiszták, sérülésmentesek. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó fennálló és a jövőben megkötendő szponzorációs szerződéseihez kapcsolódóan, annak terjedelmében jogosult védjegy- vagy egyéb márkajelzéssel ellátott olyan termékeket árusítani vagy bemutatni, amelyek Bérlő kínálatában szereplő egyes termékek kínálását kizárhatják, vagy akadályozhatják. A fenti tevékenység nem járhat Vállalkozó számára aránytalan sérelemmel. Ez a rendelkezés irányadó a szolgáltatás teljesítésekor használandó tálaló-, illetve kiszolgáló eszközökre is (pl. márkejelzéssel ellátott poharak, tányérok használata).

Az üzemeltetés további – különösen nyitvatartási és minőségi – elvárásait a Dokumentáció határozza meg. A kötbérkötelezettségekre a Dokumentáció és a Szervizszolgáltatás keretszerződésének 6. pontja irányadó.

1. A Felek megállapodnak, hogy a KIT-Bisztró közönségbüfé funkción túli bármely hasznosítása kifejezetten előzetes egyeztetés és külön írásos megállapodás alapján, az abban meghatározott részletes feltételekkel lehetséges.

**III. A Bérlet időbeli hatálya**

1. Jelen szerződés határozott időre, 2023. április 01. napjától 2026. július 31. napjáig jön létre.
2. Felek rögzítik, hogy a 8. pont szerinti birtokbaadásra és az ezzel egyidejű birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére legkésőbb a jelen szerződés mindkét fél általi aláírása után haladéktalanul sor kerül.

**IV. A Bérlő fizetési kötelezettségei, a bérleti díj**

1. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a 15. pontban meghatározott kezdőnaptól - függetlenül attól, hogy a tevékenységét a Bérleményben ténylegesen megkezdte-e, a Színház számlája alapján utólag, havonta,
2. a Művészbüfé vonatkozásában ………..,- (………………….) Ft + ÁFA/hó, azaz, míg
3. a Közönségbüfék vonatkozásában
4. kizárólag nagyszínpadi előadások esetében előadásonként ………..,- (………………….) Ft + ÁFA,
5. kizárólag KIT-előadások esetében előadásonként ………..,- (………………….) Ft + ÁFA,
6. kizárólag raktárszínházi előadások esetében előadásonként ………..,- (………………….) Ft + ÁFA

bérleti díjat köteles fizetni azzal, hogy amikor azonos naptári napon több előadáshelyszíni előadásra is sor kerül, a fenti díjértékek az adott naptári nap előadáshelyszíneinek és -számainak megfelelően összeadódnak. A havi bérleti díj a Színház számlája kibocsátásnak napjától számított 8 (nyolc) napos esedékességgel, a Színház személyi részben rögzített számlájára történő átutalással fizetendő. Felek megállapodnak abban, hogy a 60 napon túli fizetési késedelem súlyos szerződésszegésnek minősül.

1. A 17. pontban meghatározott díjtételek minden év január 1-jével a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex növekedésének mértékével – külön intézkedés nélkül – módosulnak.
2. A Színház a bérleti díj késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamatot felszámolni.
3. Felek az okirat aláírásával késedelmes fizetés vagy Bérlő más fizetési kötelezettségének keletkezése és annak nem teljesítése esetére a Bérlő ingatlanba bevitt vagyontárgyaira – beleértve az árukészletet is – a Ptk. 6:337. §-ában meghatározott törvényes zálogjogra vonatkozó szabályok alkalmazásával zálogjogot alapítanak.
4. Bérlő legkésőbb 2023. március 31-éig a Művészbüfé bruttó bérleti díjának háromszorosa és a Közönségbüfék 17.*ba)-bc)* pontjában meghatározott bruttó bérletidíj-tételek összege húszszorosának megfelelő, azaz mindösszesen ………..,- (………………….) Ft összegű óvadék (kaució) letétbe helyezésére köteles a Színház személyi részben meghatározott számlájára történő átutalással. Színház az óvadék összegéből közvetlenül elégítheti ki a Bérlővel szemben fennálló jogszerű követelését, amennyiben az erre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérlő a tartozását az abban foglalt határidőn belül nem egyenlíti ki.
5. A Bérlő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a jelen bérleti szerződésből folyó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és mulasztását Színház írásbeli felszólítása ellenére sem pótolja, úgy Színház a követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni. Amennyiben a Színház valamely követelését a Bérlő által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérlő köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Ha a Bérlő az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, melynek alapján Színház jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérlőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére a jelen bérleti szerződés megszűnését és a Bérlemény, valamint az ingóságok birtokának a Színház számára történő megfelelő visszaadását követő 15 (tizenöt) napon belül kerül sor.
6. A Színház jogosult arra, hogy lejárt bérletidíj-követelését a Bérlővel szemben fennálló – akár a Szervizszolgáltatás ellenértékeként, akár bármely más jogcímen és/vagy jogviszony alapján keletkezett – bármely fizetési kötelezettségének beszámításával érvényesítse.

**V. A szerződés megszüntetése**

1. Felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, egyoldalú megszüntetésére pedig kizárólag a 25. és a 26. pont szerint van lehetőség.
2. Mind a Színház, mind a Bérlő jogosult a szerződést súlyos vagy ismételt szerződésszegés esetén azonnali hatállyal írásban felmondani (rendkívüli felmondás). A rendkívüli felmondás gyakorlásának feltétele a konkrét szerződésszegést megjelölő és a szerződésszegés megszüntetésének észszerű – legalább 8 (nyolc), legfeljebb 15 (tizenöt) napos – határidejét meghatározó írásbeli felszólítás. A rendkívüli felmondást az arra jogosult fél – azonnali hatály helyett – valamely konkrét dátumra szólóan is közölheti. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy az itt meghatározott rendkívüli felmondás gyakorolható
3. a Szervizszolgáltatásra és a Bérletre együtt kihatóan,
4. kizárólag csak a Bérletre – de annak egészére – kihatóan és
5. a Bérlet valamely részére, vagyis csak a Művészbüfére vagy csak a Közönségbüfékre kihatóan is.

1. Felek kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek, a Bérlő kijelenti továbbá, hogy az üzemeltetésben – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. A Színház az Nvtv. 16. § (12) bek. alapján jelenszerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlő annak megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A Bérlő tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés *c)*pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

Színház jogosult a szerződést akkor is egyoldalúan és azonnali hatállyal megszüntetni, ha a Bérlő ellen felszámolási-, csőd-, kényszertörlési vagy végelszámolási eljárás indul.

1. Bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 15 (tizenöt) napon belül - Színház által meghatározott időpontban - a Bérleményt és az ingóságokat az állagsérelem nélkül elmozdítható saját ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Színház részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni. Bérlő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény – ingóságokkal – a Színház birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlet teljes időszakára számított havi átlagos bérleti díj kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.
2. Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszüntetésekor kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.

**VI. Felek jogai és kötelezettségei**

1. Bérlő jogai és kötelezettségei
2. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben építési munkát, átalakítást a Bérbeadó és a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet. Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó és a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végez bármilyen átalakítási, építési munkálatokat a Bérleményben, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérlő a Bérbeadó felhívására, vagy a szerződés megszűnésekor saját költségére köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és ez ebből eredő károkat megtéríteni, felmerülő költségeit a bérleti díj ellenében nem számolhatja el és bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt, a Bérbeadóval, vagy a tulajdonos Fővárosi Önkormányzattal szemben sem a szerződés hatálya alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnését követően semminemű kártérítési vagy egyéb tulajdonjogi vagy vagyoni igényt nem támaszthat.
3. Bérlő köteles a Bérleményt és az ingóságokat a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésének megfelelően őrizni, használni, karbantartani, és azt a bérlet megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadónak visszaszolgáltatni. A nem rendeltetésszerű, valamint szerződésellenes használatból eredő károk megtérítése a Bérlő kötelezettsége, valamint az ebből eredő esetleges kijavítások költségei is a Bérlőt terhelik. Bérlő köteles a Bérlemény folyamatos tisztán tartására, javítására, állagmegóvására.
4. Bérlő kijelenti, hogy a bérleményekben megvalósuló vendéglátó-ipari tevékenységekhez szükséges képesítéssel, szakértelemmel, és szakképzett személyzettel rendelkezik. A tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérlő feladata. Bérlő és Bérbeadó kötelezettsége, hogy együttműködjenek a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése érdekében. Bérlő köteles valamennyi jogszabályi rendelkezést betartani, különös tekintettel a közegészségügyi, élelmiszeregészségügyi előírásokra.
5. Felek megállapodnak, hogy a bérlet tárgyát Bérlő csak a jelen szerződésben meghatározott célra használhatja és a használatot harmadik személy részére nem engedheti át. E rendelkezés megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
6. Bérlő köteles a Bérlemények és a használatra átadott berendezések folyamatos takarítására, karbantartására.
7. A Bérlő kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy saját költségén való kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig (beleértve a kapcsolókat és csatlakozó aljzatokat is), a Bérleményben a csatlakozó ponttól az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérlő köteles a neki felróható nem rendeltetésszerű használatából adódó károsodások kijavítására is (pl.: burkolatok cseréje, ill. pótlása, vakolat-, festés-mázolás, javítások), valamint a berendezési tárgyakat (pl.: mosdó stb.) károsodás, meghibásodás esetén szükség szerint saját költségén köteles javít(tat)ni, pótolni.
8. Bérlő köteles az üzemeltetés során keletkezett hulladék és veszélyeshulladék tárolásáról és elszállításáról – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – saját költségén gondoskodni.
9. A Bérbeadó jogosult a szerződés időtartama alatt a Bérlő tevékenységét a Bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizni és szakértő, illetve tanú jelenlétében jegyzőkönyvben rögzíteni. Az olyan meghibásodásokról, amelyek a Bérlemény állagának romlásához vezethetnek, Bérlő köteles a Bérbeadót haladéktalanul, írásban tájékoztatni.
10. Bérbeadó jogosult a Bérleményben saját szolgáltatását, tevékenységét, a Bérbeadó ilyen kérése estén pedig a Bérbeadót köteles reklámozni. Bérlő a Bérleményben reklámtevékenységet (saját szolgáltatásának, valamint a Bérbeadónak a reklámozásán kívül) csak Bérbeadó előzetes jóváhagyásával végezhet
11. Bérlő köteles a Színház és a hely hangulatához illeszkedő ételkínálattal üzemeltetni szolgáltatását. Bérlő köteles önállóan, de a Színház véleményének figyelembevételével, a kínálatot és az árakat a Színház befogadóképességével megegyező más budapesti színház hasonló célú vendéglátó egységének kínálata és árai alapján meghatározni.
12. Bérlő köteles étel- és italkínálatából előrendelési rendszert kialakítani és azt a Bérbeadóval egyeztetetten működtetni.
13. Bérlő Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés alapján - külön szerződés alapján - saját rendezvényt szervezhet a próbákhoz és előadásokhoz alkalmazkodva, de ezek a rendezvények nem ütközhetnek jelen szerződésben vállalt kötelezettségeivel.
14. Bérlő a Bérleményt és az átvett ingóságokat a jó gazda gondosságával eljárva, színvonalasan köteles használni.
15. Felek megállapodnak, hogy Bérleményt és az ingóságokat Bérlő csak a jelen szerződésben meghatározott vendéglátó-ipari tevékenység céljára használhatja. E szabály megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
16. Bérlő köteles a kizárólagos használatába került Bérlemény takarítására, zárására, az értékek megőrzésére a szerződés időtartama alatt.
17. Bérlő a tevékenysége ellátásához szükséges eszközöket a kizárólagos használatú területeken kívül nem tárolhat, illetve ha Színház ilyen tárolást észlel, Színház felszólítására azokat haladéktalanul köteles eltávolítani. A Színház tulajdonát képező – a mellékletként csatolandó jegyzőkönyvben nem szereplő – eszközöket Bérlő csak külön megállapodás alapján használhatja.
18. Bérbeadó jogai és kötelezettségei
19. Víz, áram, fűtés, nem kizárólagos használatú – a Bérlemény részét nem képező, de ahhoz kapcsolódó – helyiségek (különösen fogyasztóterek) takarítása.
20. Az előírás szerinti üzemeltetéshez szükséges szállításhoz – lehetőség szerint külön – bejárat, az alkalmazottak részére öltözés, tisztálkodás és WC.

**VII. Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás**

1. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény tekintetében is, az épületre vonatkozóan vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik.
2. A Bérlő kötelezettsége, hogy - jelen szerződésben foglalt szolgáltatás végzésével összefüggésben - munkáltatói felelősségbiztosítással és az ingóságokra kötött vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezzen. A biztosítási szerződés(eke)t a Bérlő köteles a jelen szerződés szerinti szolgáltatás megkezdésének időpontjáig megkötni. A szolgáltatás megkezdésének feltétele az érvényes és hatályos biztosítási szerződések bemutatása Bérbeadó részére.
3. A Bérlő köteles a Bérleménybe bevitt összes eszközre, bútorra, berendezésre és felszerelésre vonatkozó teljes körű vagyonbiztosítást kötni és azt jelen szerződés hatálya alatt változatlan tartalommal hatályában fenntartani. A Bérbeadó a Bérlő által a Bérleménybe bevitt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.
4. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Bérlemény karbantartása, vagy felújítása az átmeneti kiköltöztetést indokolttá teszi, a Bérleményt a Bérbeadó felszólítására a karbantartás, vagy felújítás időtartamára részben vagy egészben kiüríti. A Bérlő a kiköltöztetés időtartamára a bérleti díjfizetés alól mentesül. Bérlő a karbantartás, felújítás miatt történő kiürítés esetén cserehelyiségre, elmaradt haszonra, kártérítésre Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat. Felek megállapodnak, hogy a nem azonnali beavatkozást igénylő jelen pont szerinti munkálatokat a Bérbeadó az üzemeltetési kötelezettség szünetelésének időtartamára időzíti.
5. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az általa előkészített, szervezett programokról legalább egy hónappal előre írásban (vagy a műsorfüzet/havi műsor megküldésével) ad tájékoztatást a Bérlő részére.
6. A Bérlő viseli a felelősséget a tevékenységével összefüggésben – mind a Bérleményben, mind az ingóságokban – a saját vagy a szolgáltatását igénybe vevő személyek felróható magatartása folytán keletkezett károkért, hibákért, és köteles gondoskodni azok kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, valamint az okozott károk megtérítéséről.
7. Amennyiben Bérlő a Színháznak felróható okból nem – vagy nem teljes körűen – tudja az üzemeltetést ellátni, úgy a kieső időszakra nem tartozik díjat fizetni, illetőleg a díj arányosan csökkenthető.

**VIII. Egyéb rendelkezések**

1. Amennyiben Bérlő a jelen szerződésben írt üzemeltetésre vonatkozó rendelkezéseket Bérbeadó felszólítása ellenére ismételten megszegi, az súlyos szerződésszegésnek és azonnali hatályú felmondási oknak minősül.
2. Az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően Bérlő vállalja:
3. a beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítését,
4. az átengedett nemzeti vagyonnak a szerződési előírásoknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelő használatot,
5. a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
6. Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, telefax üzenet jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
7. Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló értesítési adatok esetleges megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.
8. Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton - igazolt módon - megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
9. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) vagy a kézbesítés egyébként a címzett fél érdekkörébe tartozó okból – mert pl. értesítési címének változásáról nem adott tájékoztatást – nem volt sikeres, a 42. pont megfelelően irányadó.
10. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a megjelölt kapcsolattartók személyében, adataiban, elérhetőségében változás állna be, úgy erről - jelen szerződés módosítása nélkül - kötelesek a másik Felet a változásról haladéktalanul írásban, és igazolható módon értesíteni.

|  |
| --- |
|  Kapcsolattartók: |
| *Bérbeadó részéről:* | Kiss Béla üzemigazgató |
| Értesítési cím: | 1065 Budapest, Nagymező utca 17 |
| E-mail: | kiss.bela@operett.hu (cc.: igazgatosag@operett.hu) |
| Telefon: | +36300117798 |
| *Bérlő részéről:* |  |
| Értesítési cím: |  |
| E-mail: |  |
| Telefon: |  |

**VIII. Záró rendelkezések**

1. Felek kijelentik, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen egyeztetés útján kísérlik meg rendezni.
2. Bérlő kijelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása. Bérlő kijelenti továbbá, hogy nem áll felszámolási, csőd-, végelszámolási vagy kényszertörlési eljárás alatt.
3. Felek tudomásul veszik, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg. A Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatok.
4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó hatályos magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasás és egyező értelmezés után ügyleti akaratukkal mindenben egyezőként írják alá.

Budapest, 2023. március …. Budapest, 2023. március ….

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Budapesti Operettszínház Bérbeadóképv.: Kiss-B. Atilla főigazgató | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_……………….. Bérlőképv.:  |

Dr. Puskás Attila

gazdasági igazgató pénzügyi ellenjegyző

ellenjegyzés kelte: